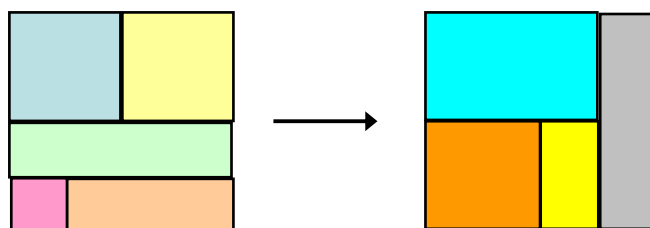
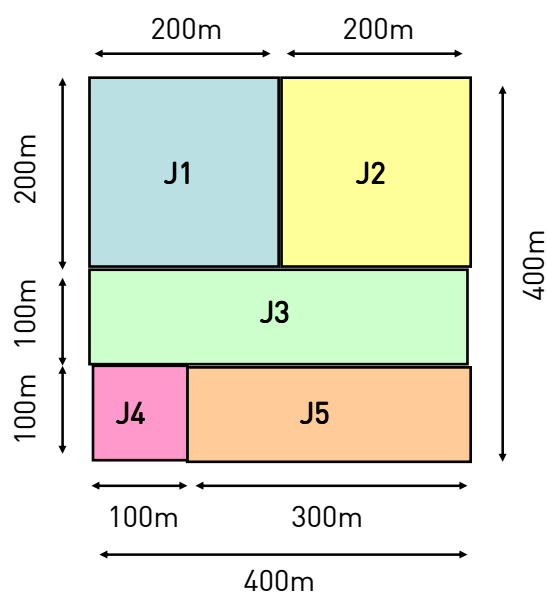


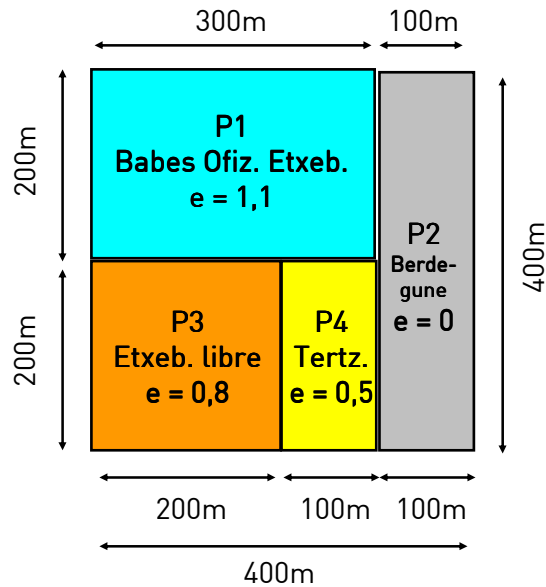
birpartzelazioak (II)



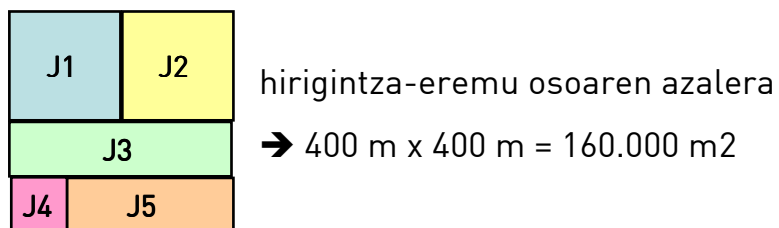
jatorrizko partzelak



hirigintza-antolakuntzak xehatutako emaitza-partzelak



jatorrizko partzelen azalerak eta jabeen partaidetza-ehunekoa



hirigintza-eremu osoaren azalera

→ 400 m x 400 m = 160.000 m²

J1 → 200 m x 200 m = 40.000 m² → % 25,00

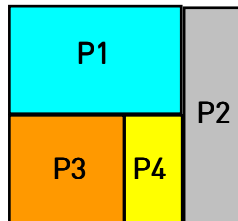
J2 → 200 m x 200 m = 40.000 m² → % 25,00

J3 → 400 m x 100 m = 40.000 m² → % 25,00

J4 → 100 m x 100 m = 10.000 m² → % 06,25

J5 → 300 m x 100 m = 30.000 m² → % 18,75

emaitza-partzelen azalerak eta eraikigarritasunak



hirigintza-eremu osoaren azalera
 $\rightarrow 400 \text{ m} \times 400 \text{ m} = 160.000 \text{ m}^2$

P1 $\rightarrow 300 \text{ m} \times 200 \text{ m} = 60.000 \text{ m}^2 \rightarrow e = 1,1 \times 60.000 = 66.000 \text{ m}^2(\text{s})$ BOE

P2 $\rightarrow 100 \text{ m} \times 400 \text{ m} = 40.000 \text{ m}^2 \rightarrow e = 0 \text{ m}^2(\text{s})$ Berdegune

P3 $\rightarrow 200 \text{ m} \times 200 \text{ m} = 40.000 \text{ m}^2 \rightarrow e = 0,8 \times 40.000 = 32.000 \text{ m}^2(\text{s})$ EL

P4 $\rightarrow 100 \text{ m} \times 200 \text{ m} = 20.000 \text{ m}^2 \rightarrow e = 0,5 \times 20.000 = 10.000 \text{ m}^2(\text{s})$ T

erabilera nagusia \rightarrow Babes Ofizialeko Etxebizitzak

ponderazio- edo homogeneousazio-koefizienteak

ponderazio-koefizientea = kalkulatu nahi den erabileraren lurzoru urbanizatuaren erreperkusio-balioa / nagusi den erabileraren lurzoru urbanizatuaren erreperkusio-balioa ($VRSU_u/VRSU_{uc}$)

$VRSU = VSU / e$
 $V(R)SU = V_v/K - V_c$

VRSU = lurzoru urbanizatuaren erreperkusio-balioa
 VSU = lurzoru urbanizatuaren balioa (erreperkusio-balioa izango da, euro/m²(s)-tan adierazten bada)
 e = eraikigarritasuna
 V_v = merkaturko salmenta-balioa
 K = hainbat gasturen (finantzarioak, kudeaketakoak, sustapen-irabaziak...) koefizientea (1,2 eta 1,5 artekoa)
 V_c = eraikuntza-balioa

Babes Ofizialeko Etxebizitzaren erreperkusio-balioa zein salmenta-balioa lege mugatuta daude:

% 20ko muga hartuta, eta 1.480 euro/m² erabilgarri-ko prezioa hartuta (1.138 euro/m² eraiki, zati 1,3 eginez) $\rightarrow VSU = V_v \times 0,2 = 1.138 \text{ euro/m}^2(\text{s}) \times 0,2 = 227,6 \text{ euro/m}^2(\text{s})$

ponderazio- edo homogeneizazio-koefizienteak

etxebizitza libreen erreperkusio-balioa eta salmenta-balioa ez daude legez mugatuta: merkatu-azterketa bat egin behar da (ezaugarri antzekoak dituzten 6 lekuko erabili ohi dira)

demagun 3.000 euro/m² erabilgarri-tan saltzen direla → 2.307,69 euro/m² eraiki, zati 1,3 eginez

eta demagun eraikitze balioa 900 euro/m²(s) dela

orduan, etxebizitza libreen $VRSU = V_v/K - V_c$ →

$$VRSU = 2.307,69/1,4 - 900 = 748,35 \text{ euro/m}^2(s)$$

Orduan, etxebizitza libreen ponderazio-koefizientea →

$$P.K. = VRSU_u / VRSU_{uc} \rightarrow P.K. = 748,35 / 227,60 = 3,29$$

ponderazio- edo homogeneizazio-koefizienteak

erabilera tertziarioaren erreperkusio-balioa eta salmenta-balioa ez daude legez mugatuta: merkatu-azterketa bat egin behar da (ezaugarri antzekoak dituzten 6 lekuko erabili ohi dira)

demagun 1.300 euro/m² erabilgarri-tan saltzen direla → 1.000 euro/m² eraiki, zati 1,3 eginez

eta demagun eraikitze balioa 300 euro/m²(s) dela

orduan, erabilera tertziarioaren $VRSU = V_v/K - V_c$ →

$$VRSU = 1.000/1,4 - 300 = 414,29 \text{ euro/m}^2(s)$$

Orduan, erabilera tertziarioaren ponderazio-koefizientea →

$$P.K. = VRSU_u / VRSU_{uc} \rightarrow P.K. = 414,29 / 227,60 = 1,82$$

ponderazio- edo homogeneizazio-koefizienteak

lau erabileren ponderazio-koefizienteak:

- Babes Ofizialeko Etxebizitzak: 1
- Berdegunea: 0
- Etxebizitza Libreak: 3,29
- Erabilera Tertziarioa: 1,82

eraikigarritasun ponderatua

P1 → 66.000 m²(s) BOE x 1 = 66.000 m²(s) EN (erabilera nagusi edo *uso característico*)

P2 → 0 m²(s) BG x 0 = 0 m²(s) EN

P3 → 32.000 m²(s) EL x 3,29 = 105.280 m² (s) EN

P4 → 10.000 m²(s) T x 1,82 = 18.200 m² (s) EN

Guztira → 189.480 m²(s) EN

Horietatik, % 85 (161.058 m²(s) EN) lursailen jabeentzat izango da; beste % 15 (28.422 m²(s) EN), Udalarentzat (EAEko 11/2008 Legea)

eraikigarritasun ponderatuaren banaketa lursail-jabeen artean

J1 → $161.058 \times 0,25 = 40.264,5 \text{ m}^2(\text{s})$ EN

J2 → $161.058 \times 0,25 = 40.264,5 \text{ m}^2(\text{s})$ EN

J3 → $161.058 \times 0,25 = 40.264,5 \text{ m}^2(\text{s})$ EN

J4 → $161.058 \times 0,0625 = 10.066,125 \text{ m}^2(\text{s})$ EN

J5 → $161.058 \times 0,1875 = 30.198,375 \text{ m}^2(\text{s})$ EN

Udala → $28.422 \text{ m}^2(\text{s})$ EN

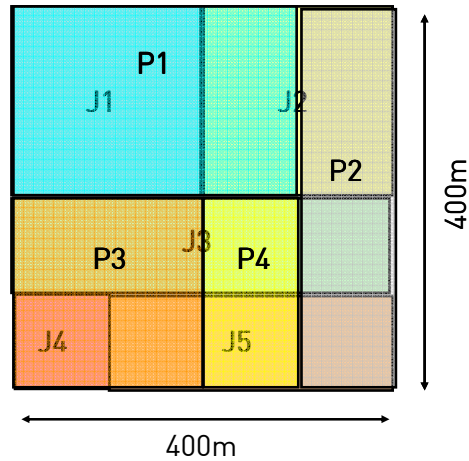
Udalari lagatutako eraikigarritasuna

printzipioz, partzela bereiz batean (edo batzuetan) esleitu behar zaio (normalean, Babes Ofizialeko Etxebizitzak eraikitzeko) bestela, dirutan ematen zaio aprobetxamenduaren baliokidea (EAEko 2/2006 Legeko 27.5 artikulua)

kasu honetan, 1. partzelaren segregazio bat egin liteke, posiblea izatekotan (tamaina eta proportzioaren arabera)

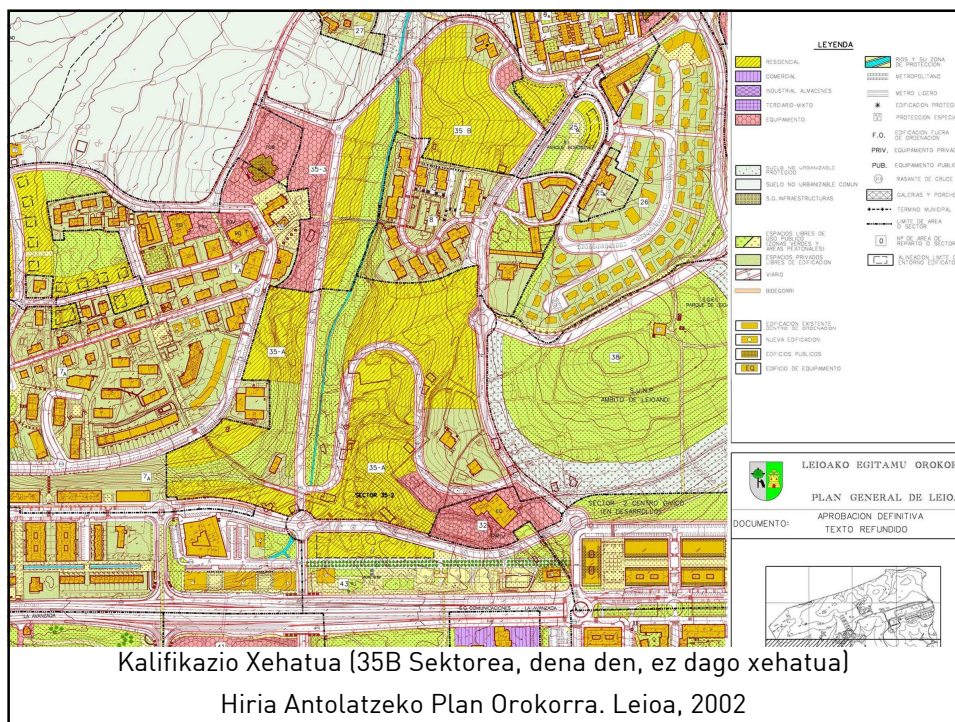
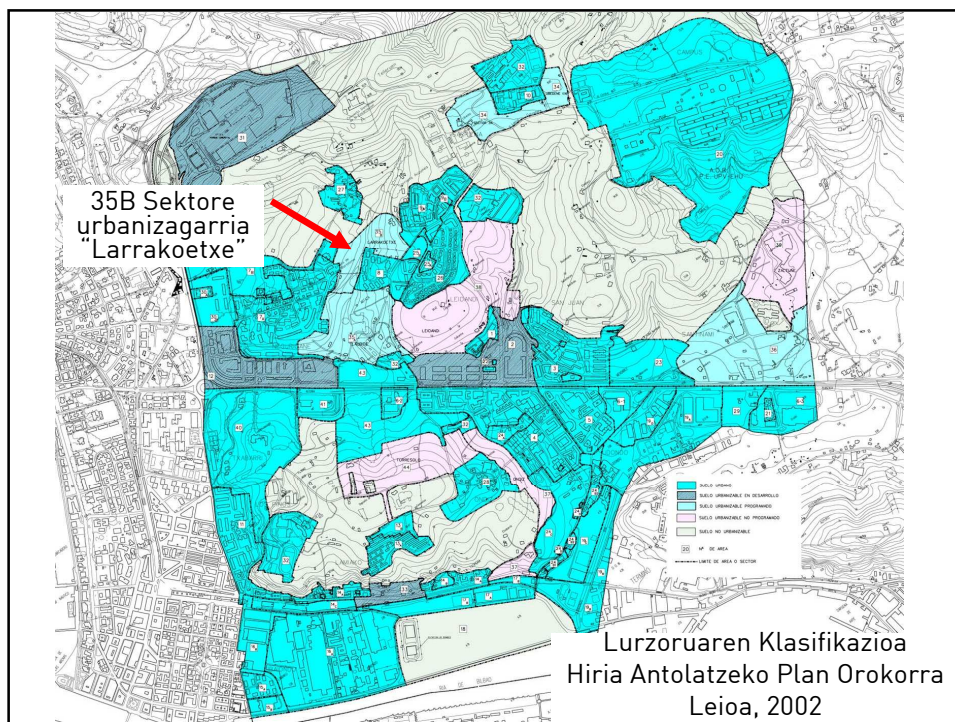
(hurrengo esleipena egiteko hau ez da kontuan hartu)

jatorrizko eta ondorengo partzelen gainjartzea
(partzela eraikigarriak gertutasunaren arabera esleitzeko)



partzelen esleipen posible bat

Partzela	Azalera m2(l)	Eraikigarri- tasun ponderatua	Esleipen- dunak	Eraikigarri- tasun ponderatu esleitua	Partzelaren jabetza (%)	Aprobetxa- mendu esleitua
1	60.000	66.000	Udala	28.422	% 43,06	28.422 BOE
			J1	37.578	% 56,94	37.578 BOE
2	40.000	0	Udala	0	% 100	0
3	40.000	105.280	J1	2.686,5	% 2,55	816,57 EL
			J2	22.064,5	% 20,96	6.706,53 EL
			J3	40.264,5	% 38,24	12.238,45 EL
			J4	10.066,125	% 9,56	3.059,61 EL
			J5	30.198,375	% 28,68	9.178,84 EL
4	20.000	18.200	J2	18.200	% 100	10.000 T



BAO. 139. zk. 2002. uztailak 22. Astelehena

— 13492 —

BOB núm. 139. Lunes, 22 de julio de 2002

9.3.9. artikulua.—Larrakoetxeko arloa

1. Eremua eta ezaugarriak

Arloaren zenbakia: 35B.

Izena: Larrakoetxe.

Laurtekoa: 1.

Erabilera orokorra edo kalifikazioa: Egoitzazkoa.

San Bartolome, Sariena eta Artazagane hiriko arloan artean dagoen arloari dagokio. Horretarako, iparraldeko mugan onekoentzako bidea egitea eta San Bartolome gunean dauden horniduren aurrean beste batzuk pilatzea proposatu da. Bideak 35A arlotik datozenel lotzen zaizkie.

Garapena talde etxebizitzetan egitea proposatu da, etxebizitza isolatua osagarri gisa onartzen bada ere. Gune horren hiriko egitura osatzen duten beste hirugarren arloa eta merkataritzako erabilerak erraz gauzatuko dira.

Arloaren azalera, guztira: 63.117 m².

Arloaren azalera, ken dauden sistema orokorrak eta aurrekusi direnak: 63.117 m².

2. Aurrekusi diren aprobetxamenduak

Etxebizitza kopurua: 180.

Plangintzako gehieneko dentsitatea: 23,81 etxebizitza/Ha.

BOE etxebizitza kopurua: 117.

3. Erabileren araubidea

Erabilera nagusia edo ohikoa (laurtekoa):

5. Egoitzazkoa, eraikuntza irekiko tipologiarekin eta BOE araubidean.

Haizu diren erabilerak:

2. Komunikazioak, kategoria guztietan.

3. Aziepijiturak, kategoria guztietan.

4. Ekipamenduak, kategoria guztietan.

5. Egoitzazkoa, kategoria guztietan. Gutxienez, 117 etxebizitza BOE araubidekoak izango dira, eta horretarako gutxienez 10.530 m² eraikiko azalera zuzentuko da.

6.1. Bulegoak, azalera eraikigarri osoaren %5eko mugarekin.

6.2. Txikizkako merkataritza, azalera eraikigarri osoaren %5eko mugarekin.

7.1.1. Etxebizitzaren barruan onartzen den industria.

7.2. Etxebizitzarekin bateragarria den biltegia, azalera eraikigarri osoaren %3ko mugarekin.

8. Gune askeak, kategoria guztietan.

Debeku diren erabilerak:

1. Lehen arloko jarduerak, kategoria guztietan.

6.3. Merkataritza pilatua.

7.1.2. Etxebizitzarekin bateragarria den industria.

7.1.3. Etxebizitzarekin bateraezina den industria.

7.1.4. Beste industria batzuk.

7.3. Etxebizitzarekin bateraezina den biltegia.

4. Hatzapen erlatiboaren koefizienteak

4. Ekipamendua, kategoria guztietan: 1,18.

5. Egoitzazkoa (etxebizitza askea): 1,53.

5. Egoitzazkoa (BOE): 1,00.

6.1. Bulegoak: 1,65.

6.2. Txikizkako merkataritza: 2,29.

7.2. Etxebizitzarekin bateragarria den biltegia: 1,00.

Artículo 9.3.9.—Sector de Larrakoetxe

1. Ámbito y características

Número del sector: 35B.

Denominación: Larrakoetxe.

Cuatrienio: 1.

Uso global o calificación: Residencial.

Corresponde a un sector entre las áreas urbanas de San Bartolomé, Sariena y Artazagane, para el que se propone un vial peatonal en su límite norte y la concentración de equipamientos frente a los existentes en la zona de San Bartolomé. Su vialidad enlaza con la proveniente del sector 35A.

Se propone su desarrollo en vivienda colectiva, admitiéndose la tipología de vivienda aislada como complementaria, con holguras para otros usos terciarios y comerciales que complementen su estructura urbana.

Superficie total del sector: 63.117 m².

Superficie total menos sistemas generales existentes y previstos: 63.117 m².

2. Aprovechamientos previstos

Número de viviendas: 180.

Densidad máxima de planeamiento: 23,81 viviendas/Ha.

Número de V.P.O.: 117.

3. Régimen de usos

Uso característico (del cuatrienio):

5. Residencial en tipología de edificación colectiva en régimen de V.P.O.

Usos autorizados:

2. Comunicaciones en todas sus categorías.

3. Infraestructuras en todas sus categorías.

4. Equipamientos en todas sus categorías.

5. Residencial en todas sus categorías. Al menos 117 viviendas lo serán en régimen de VPO, destinando a las mismas un mínimo de 10.530 m² construidos.

6.1. Oficinas, con el límite del 5% de la superficie total edificable.

6.2. Comercio al por menor que tendrá el límite del 5% de la superficie total edificable.

7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda.

7.2. Almacén compatible con la vivienda, con el límite del 3% de la superficie total edificable.

8. Espacios libres en todas sus categorías.

Usos prohibidos:

1. Actividades primarias en todas sus categorías.

6.3. Comercial de carácter concentrado.

7.1.2. Industria compatible con la vivienda.

7.1.3. Industria no compatible con la vivienda.

7.1.4. Otras industrias.

7.3. Almacén incompatible con la vivienda.

4. Coeficientes de ponderación relativa

4. Equipamiento en todas sus categorías: 1,18.

5. Residencial (vivienda libre): 1,53.

5. Residencial (VPO): 1,00.

6.1. Oficinas: 1,65.

6.2. Comercio al por menor: 2,29.

7.2. Almacén compatible con vivienda: 1,00.

Hirigintza Arauak
HAPO. Leioa, 2002

Hirigintza Arauak
HAPO. Leioa, 2002

BAO. 139. zk. 2002. uztailak 22. Astelehena

— 13493 —

BOB núm. 139. Lunes, 22 de julio de 2002

5. *Hirigintzako baldintzak*

Sabaiaaren koefizientea: 0,301 m²/m².

Laurteko aprobatxamendu eredu: 0,389 m²/m².

Eraikigarritasun geometrikoa, guztira: 19.004 m².

Irabazpidezko aprobatxamendu homogeneizatuaren eraikigarritasuna, guztira: 25.070 m².

Ezarrirako gehieneko dentsitatesun koefizientea orientaziozkoa baldin ez da, ezarrirako etxebizitza kopurua lotarazlela dela.

6. *Eraikuntzaren araubidea*

Orientatzeko, familia bakarreko etxebizitzarako gutxieneko lurzatia 700 m²koa izango da; bi familiako eraikinerako, aldez, 1.000 m²koa.

Lurzati garbiaren gaineko gehieneko atzematea: %40.

Gehieneko altuera, metrotan, eraikinaren teilatu-hegalerraino: 13 metro.

Eraikinaren gehieneko altuera, solairuen kopuruan: 4, beheko solairua barne.

Mugakideetarako distantzia: 4 metro, edo altueraren erdia baldin eta hori gehiago bada.

Bideetarako distantzia: 4 metro, edo altueraren erdia baldin eta hori gehiago bada.

Eraikinen arteko distantzia: 8 metro, edo altueren erdibatura, baldin eta hori gehiago bada.

7. *Jarduteko sistema*

Arloa burutzeko orientazio moduan ezarri den jarduteko sistema kontentsazioa da.

Plan Partzialak arloko kudeaketa poligonotan edo jardunetan banatu ahal izango ditu.

8. *Garatzeko eta burutzeko epeak*

Plan Partziala lehen lurtetakoan tramitatzeko aurkeztu beharko da eta horren barruan onura eta zama hainbanatzeko epeak eta urbanizazio eta eraikuntzarenak ezarriko dira. Udalak, udalaren hirigintzaren egoera kontuan hartuta, beste epe batzuk ezar ditzake plan partzialaren onespenerako aldiaren barruan baldin eta horrek ekimen pribatua badu.

9. *Hiri egituraren baldintzak*

Plan partzialaren antolamenduak begirunez zainduko du Plan Orokorraren antolamendu xehekituaren planoetan islatu den hiri egitura.

Planoetan diseinatu den bidetasuna ez da lotarazlela.

Irigarritasunari buruzko Legea bete behar da.

5. *Condiciones urbanísticas*

Coeficiente de techo: 0,301 m²/m².

Aprovechamiento tipo cuatrienio: 0,389 m²/m².

Edificabilidad geométrica total: 19.004 m².

Edificabilidad total de aprovechamiento lucrativo homogeneizado: 25.070 m².

El coeficiente de densidad máximo establecido es orientativo, siendo vinculante el número de viviendas establecido.

6. *Régimen de la edificación*

Con carácter orientativo, la parcela mínima para vivienda unifamiliar será de 700 m² y para edificio bifamiliar de 1.000 m².

Ocupación máxima sobre parcela neta edificable: 40%.

Altura máxima al alero de la edificación en metros: 13 metros.

Altura máxima de la edificación en número de plantas: 4 incluida la baja.

Separación a colindantes: 4 metros o la mitad de la altura si ésta fuese superior.

Separación a viales: 4 metros o la mitad de la altura si ésta fuese superior.

Separación entre edificios: 8 metros o la semisuma de las alturas si ésta fuese superior.

7. *Sistema de actuación*

El sistema de actuación que se señala con carácter orientativo para la ejecución del sector es el de compensación.

El Plan Parcial podrá dividir la gestión del sector en polígonos o unidades de actuación.

8. *Plazos de desarrollo y ejecución*

El Plan Parcial deberá presentarse a trámite dentro del primer cuatrienio y en el mismo se establecerán los plazos para equidistribución de beneficios y cargas, urbanización y edificación. El Ayuntamiento, en base a la situación urbanística municipal, podrá establecer plazos distintos, dentro del periodo de aprobación del Plan Parcial, si éste fuera de iniciativa privada.

9. *Condiciones de estructura urbana*

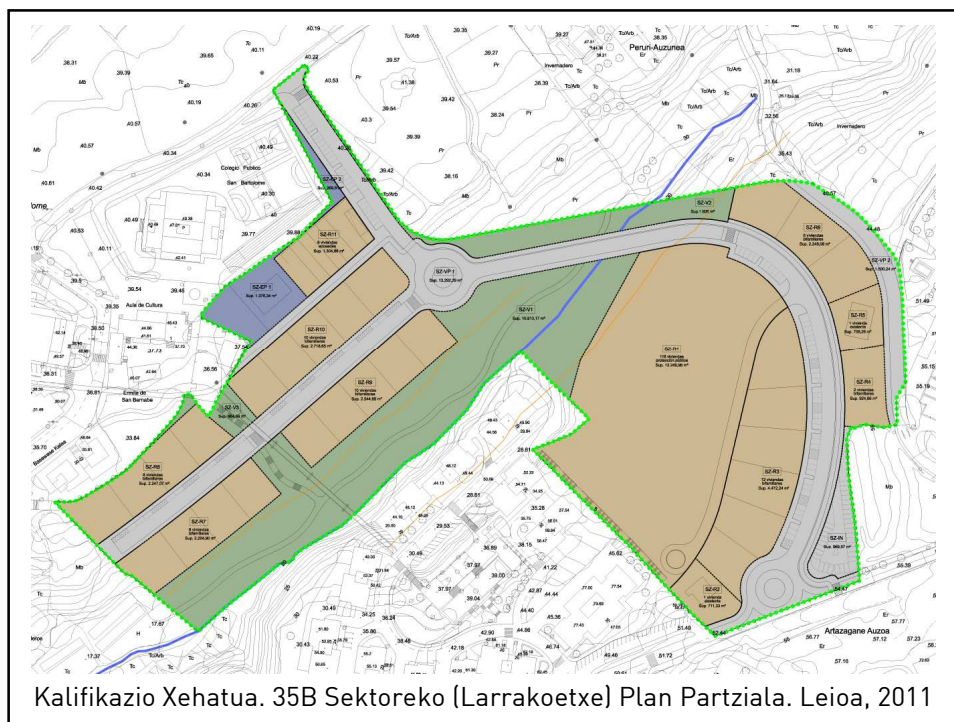
La ordenación del Plan Parcial respetará la estructura urbana recogida en los planos de ordenación pormenorizada del Plan General.

La vialidad diseñada en los planos no es vinculante.

Será de obligado cumplimiento la Ley de Accesibilidad.

Hirigintza Arauak. HAPO. Leioa, 2002

Hirigintza Arauak. HAPO. Leioa, 2002



Kalifikazio Xehatua. 35B Sektoreko (Larraoetxe) Plan Partziala. Leioa, 2011

BAO. 221. zk. 2011, azaroak 21. Astelehena

— 25137 —

BOB núm. 221. Lunes, 21 de noviembre de 2011

Leioako Udala

Behin betiko onestea HAPN-Larraoetxeren 35B Sektoreko Plan Partzialaren aldaketa puntuala.

B) Oinarritzko hirigintza parametroak.

Sektorearen proposatutako azalera berriaren arabera eguneratu diren oinarritzko hirigintza parametroak hauek dira:

1. Sektorearen azalera osoa: 64.009,23 m².
2. Plangintzaren gehieneko dentsitatea: 28,43 etx/Ha.
3. Etxebizitza kopurua: 182.
4. Babeseko etxebizitza kopurua: 118.

Eraikigarritasuna, 0,301091 m²/m², irabazizko erabilerei dago-
kie, eta sektorearen guztizko azalera gordinari aplikatuko zaio (sektorearen ez dago sistema orokorrik).

Ayuntamiento de Leioa

Aprobación definitiva de la modificación puntual del Plan Parcial del Sector 35B del PGOU-Larraoetxe.

B) Parámetros urbanísticos básicos.

Los parámetros urbanísticos básicos actualizados proporcionalmente a la nueva superficie propuesta del sector son:

1. Superficie total del Sector: 64.009,23 m².
2. Densidad máxima del planeamiento: 28,43 viv/Ha.
3. Número de viviendas: 182
4. Número de viviendas de protección: 118.

La edificabilidad de 0,301091 m²/m² se entiende referida a usos
lucrativos, aplicándose sobre la superficie total bruta del Sector (en
el que no hay sistemas generales).

Hirigintza-parametroen doitzeta

35B Sektoreko (Larraoetxe) Plan Partziala. Leioa, 2011n puntualki aldatua

IRAGARKIA

35B SEKTOREA (LARRAKOETXE) URBANIZATZEKO JARDUKETA-PROGRAMA
BEHIN BETIKO ONESTEIA

Leioako Udaleko Alkatetza-udalburutzak, 2009ko martxoaren 18ko 216/O.T. Dekretuaren bitartez, behin betiko onetsi zuen 35B sektorea (Larrakoetxe) urbanizatzeko jarduketa-programa, hasieran onesteko agiria jendaurrean azaltzeko tramitean aurkeztu ziren alegazioak ebatzi ondoren.

Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 156. artikuluan xedatutakoaren arabera, BAO n argitaratuko da behin betiko onetsi izanari buruzko iragarkia, honako atal hauek ere azalduz:

- Eremuaren identifikazioa: HAPOk 35. sektorea (Larrakoetxe).
- Saikapena eta kalifikazioa: Egoitzazko hiri-lurzorua. Guztira 182 etxebizitza (118 BOE eta 64 EL).
- Hirigintzako eraikigarritasuna: 0,3 m²/m²; hau da, guztira erakitako 31.174 m².
- Jarduketa-sistema: Hitzarmena.
- Aurrekontua: 5.832.883,00 euro (BEZa aparte), urbanizazio-kargak.
- Programazioa: Etxebizitza babestuen urbanizatzeko obren lehenengo fasea hasteko ezarri den epea hamar hilekoa da, Urbanizazio eta Birzitatze Proiektuak behin betiko onesten direnetik aurrera zenbatzen hasita.

ANUNCIO

APROBACION DEFINITIVA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA
DEL SECTOR 35B-LARRAKOETXE

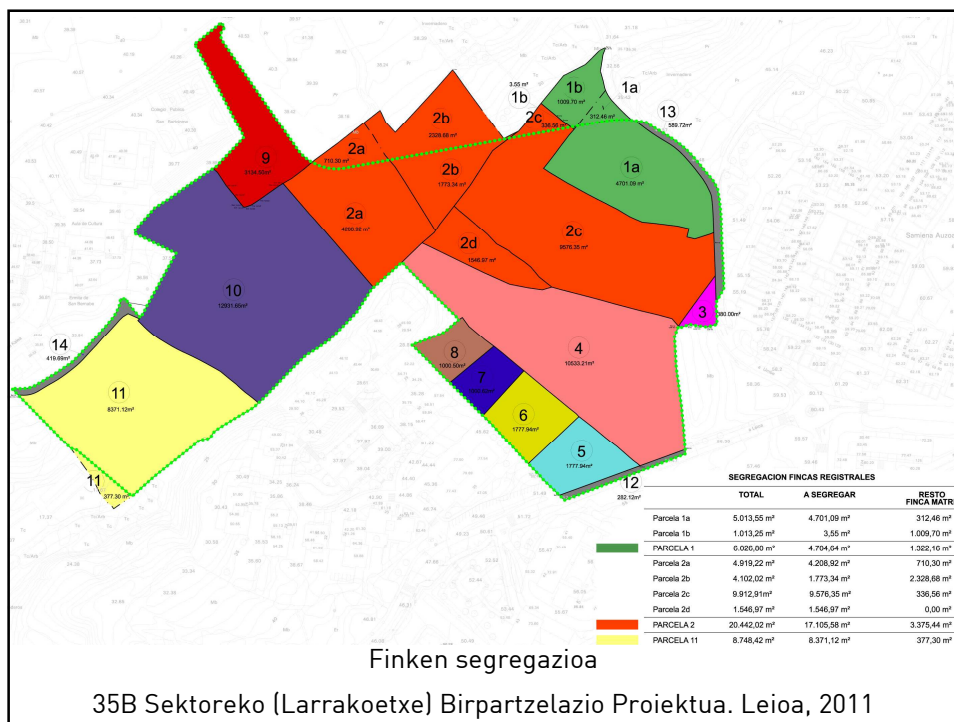
Mediante Decreto n.º 216/O.T. de fecha 18 de marzo de 2009 la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Leioa aprobó con carácter definitivo el Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 35B-Larrakoetxe, una vez resueltas las alegaciones presentadas en el trámite de exposición pública del documento de aprobación inicial.

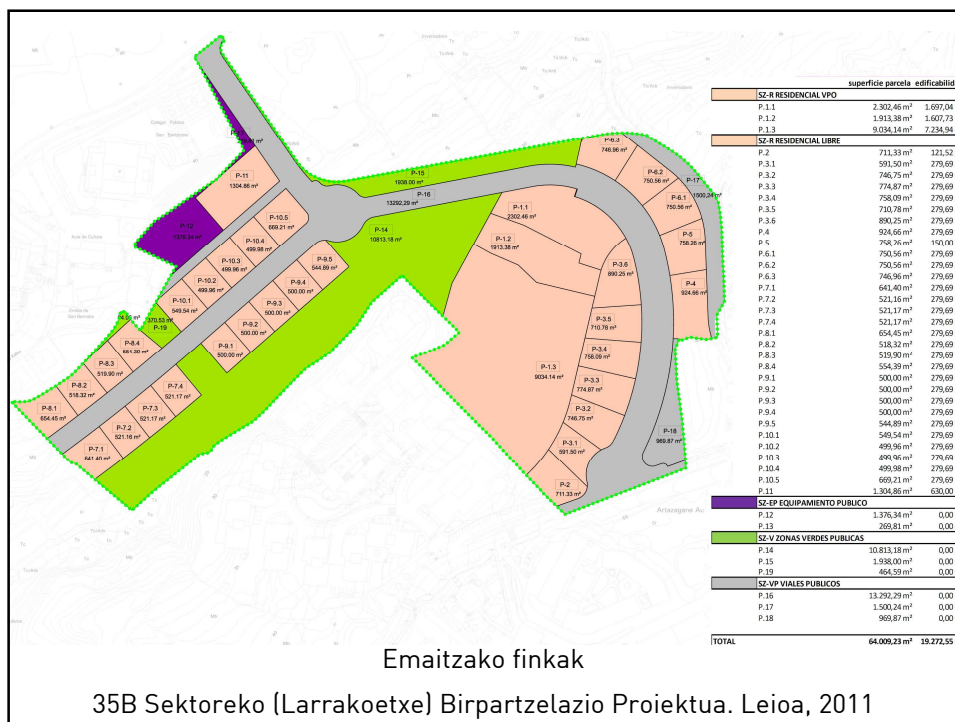
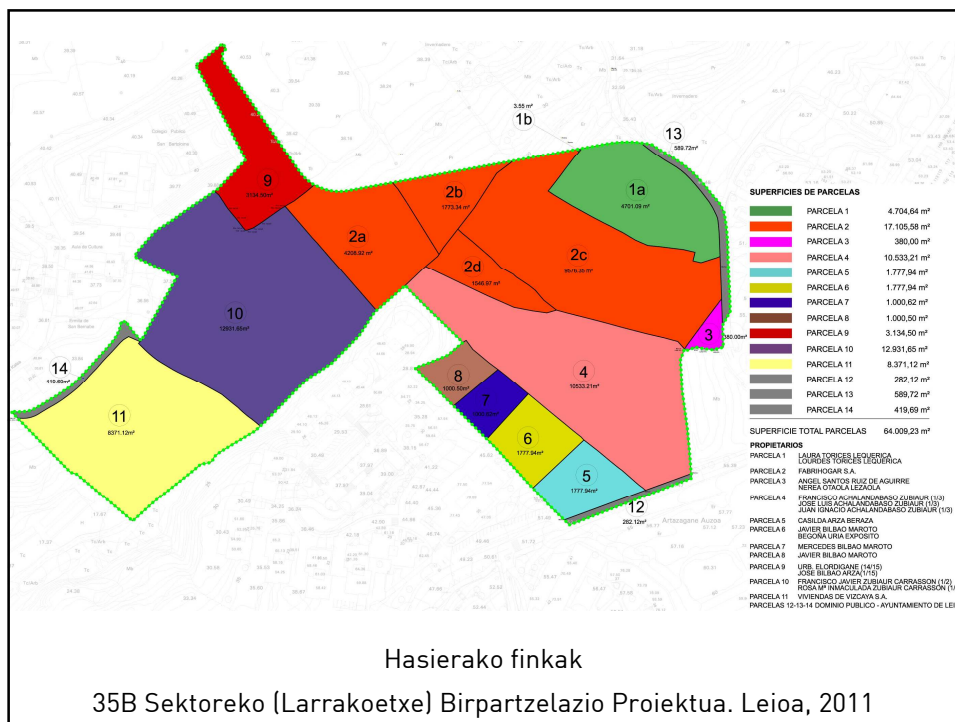
Conforme a lo señalado en el artículo 156 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, se publica en el B.O.B. el pertinente anuncio de aprobación definitiva incluyendo los siguientes apartados:

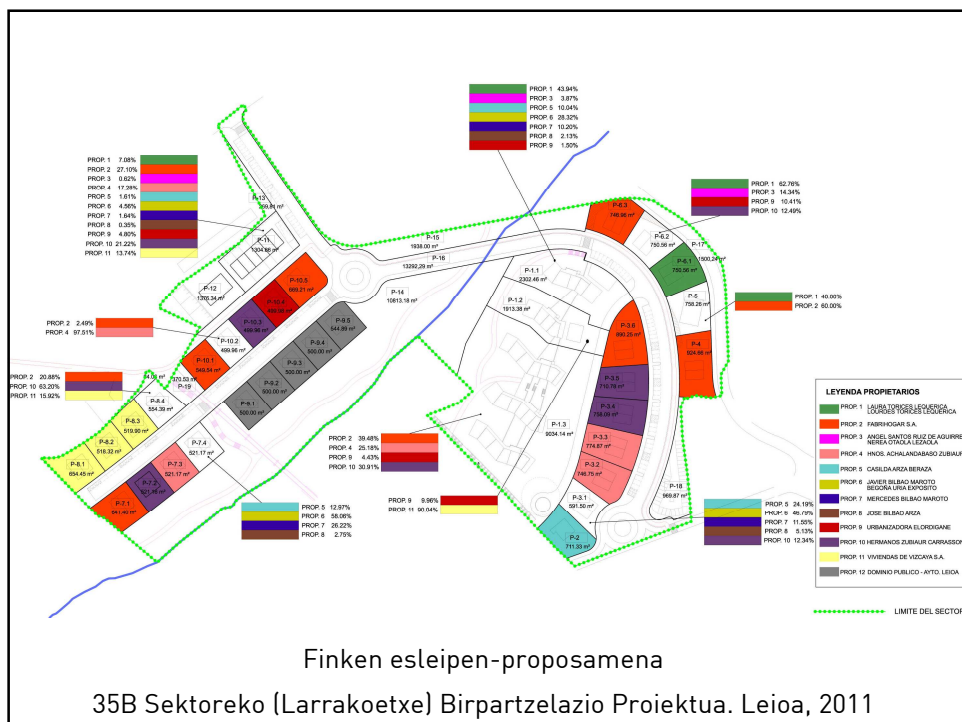
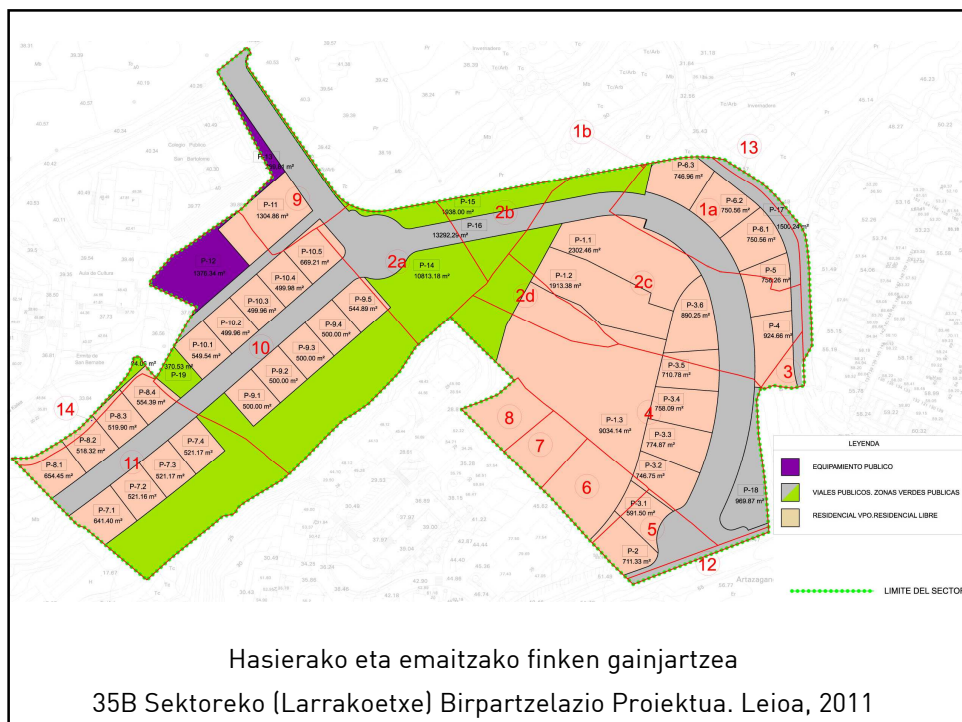
- Identificación del ámbito: Sector 35-Larrakoetxe del PGOU.
- Clasificación y calificación: Urbano residencial. 182 viviendas totales (118 VPO y 64 VL).
- Edificabilidad urbanística: 0,3 m²/m², resultando un total de 31.174 m² construidos.
- Sistema de actuación: Concertación.
- Presupuesto: 5.832.883,00 euros (I.V.A. no incluido), de cargas de urbanización.
- Programación: El plazo establecido para el inicio de la primera fase, destinada a vivienda protegida, de las obras de urbanización es de diez meses, contados desde la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación.

Hirigintza-parametroen doitzea eta urbanizazio-epeen zehaztea

35B Sektoreko (Larrakoetxe) Urbanizatzeko Jarduera Programa (PAU). Leioa, 2008







TÍTULO I

MEMORIA

1.1- OBJETO

Constituye el objeto del presente Proyecto de Reparcelación distribuir equitativamente, entre todos los interesados, los beneficios y cargas de la ordenación urbanística en lo concerniente a la unidad de ejecución delimitada por el Sector Larrakoetxe de suelo urbanizable residencial, de conformidad con las previsiones del Plan General de Leioa y del Plan Parcial aprobado para el desarrollo del mencionado sector. Se pretende asimismo regularizar la configuración de las fincas para adaptarlas a dichos instrumentos de ordenación, situando el aprovechamiento posibilitado en las zonas previstas como aptas para la edificación.

Para ello, el Proyecto de Reparcelación se refiere a la agrupación o integración del conjunto de las fincas comprendidas en el Sector Larrakoetxe para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de los derechos iniciales así como a la Administración actuante (Ayuntamiento de Leioa) en la parte que les corresponde, todo ello conforme a la normativa vigente, y en especial a la siguiente:

- Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo Estatal.
- Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo de la CAPV.
- Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, en la parte que está vigente.
- Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio por el que se aprueba el Reglamento sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

La regulación del proyecto de reparcelación como instrumento de gestión urbanística se encuentra básicamente plasmada en los artículos 42 a 49 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo de la CAPV. Es de destacar así mismo que con arreglo a lo señalado en el artículo 10 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, los proyectos de reparcelación regulados por la Ley citada se tramitarán y aprobarán de acuerdo a lo señalado en el Real Decreto 3288/1978 de 25 de agosto por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística. Conviene, a nuestros efectos, transcribir parcialmente el contenido del artículo 172 de ese último cuerpo legal que identifica las determinaciones obligadas de dicho proyecto, siendo éstas las siguientes:

Helburuak eta aplikatzeko araudia

35B Sektoreko
(Larrakoetxe)
Birpartzelazio
Proiektua. Leioa, 2011

1. Descripción de las propiedades antiguas, según los títulos aportados, con las correcciones procedentes, y, en defecto de títulos, según planos. Se expresarán las cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que las afecten; el respectivo propietario, si fuera conocido, la cuantía de su derecho en el proyecto de Concertación, y el criterio utilizado para definirlo y cuantificarlo. Cuando participen en el proyecto de Concertación propietarios de suelo exterior al polígono, se describirán las fincas que les fueron ocupadas.

2. Descripción de las fincas resultantes, incluyendo, en su caso, las que corresponden a la Administración adjudicataria del 10 por 100 del aprovechamiento (medio), titulares a quienes se adjudiquen y concepto en que lo fueren. Se expresará respecto de cada finca la antigua a la que corresponda o el derecho que da lugar a la adjudicación; así como las cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que las afecten, por no ser incompatibles con el planeamiento.

3. Localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas que establezca el plan.

4. Superficies o parcelas que la propia Junta se reserve, en su caso, para enajenarlas directamente, con el fin de sufragar los gastos previstos de la urbanización.

5. Compensaciones en metálico, si fuesen procedentes por diferencias en las adjudicaciones.

En relación al título para la inscripción del proyecto de equidistribución, resulta de aplicación el Real Decreto 1093/97, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

EAEn, egun, % 15
(11/2008 Legea)

Hirigintza-
kudeaketarako 1978ko
Erregelamenduaren
edukia

35B Sektoreko
(Larrakoetxe)
Birpartzelazio
Proiektua. Leioa, 2011

B) PARÁMETROS URBANÍSTICOS BÁSICOS

Los parámetros urbanísticos básicos actualizados proporcionalmente a la nueva superficie propuesta del sector son:

- Superficie total del Sector: 64.009,23 m².
- Densidad máxima del planeamiento: 28,43 viv/Ha.
- Nº de viviendas: 182
- Nº de viviendas de protección: 118
- La edificabilidad de 0,301091 m²/m² se entiende referida a usos lucrativos, aplicándose sobre la superficie total bruta del Sector (en el que no hay sistemas generales).

C) APROVECHAMIENTO TIPO

Se considera como uso característico el de vivienda en tipología colectiva de protección pública.

Aprovechamiento tipo: A fijar en el Plan Parcial, según la superficie edificable de cada uso proyectado.

D) RÉGIMEN DE LA EDIFICACION

- Ocupación máxima sobre parcela neta edificable: 40%.
- Altura máxima al alero de la edificación en metros: 13 metros.
- Altura máxima de la edificación en número de plantas: 4 incluida la baja.
- Separación a colindantes: 4 metros o la mitad de la altura si ésta fuese superior.
- Separación a viales: 4 metros o la mitad de la altura si ésta fuese superior.
- Separación entre edificios: 8 metros o la semisuma de las alturas si ésta fuese superior

Hirigintza-
parametroak

35B Sektoreko
(Larrakoetxe)
Birpartzelazio
Proiektua. Leioa, 2011

ZONA	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ²)
ZONAS DOTACIONALES PÚBLICAS		
SZ-V1, SZ-V2 y SZ-V3 Sistema Local de Espacios Libres	13.215,76 m ²	Artículo 7.2.2 Ordenanzas Plan Parcial
SZ-VP Sistema Vial Local	14.792,53 m ²	Artículo 7.2.1 Ordenanzas Plan Parcial
SZ-IN Sistema local de Aparcamiento vehículos	969,87 m ²	-----
SZ-EP1 Equipamiento privado de la red de sistemas locales	1.376,34 m ²	
SZ-EP2 Equipamiento privado de la red de sistemas locales	269,81 m ²	
Total Dominio Público	30.624,32 m ²	
ZONAS PRIVATIZABLES		
SZ-R1 (vivienda protección pública)	13.249,98 m ²	10.539,71 m ²
SZ-R2 (vivienda existente)	711,33 m ²	121,52 m ²
SZ-R3 (vivienda bifamiliar)	4.472,24 m ²	1.678,15 m ²
SZ-R4 (vivienda bifamiliar)	924,66 m ²	279,69 m ²
SZ-R5 (vivienda. existente)	758,26 m ²	150 m ²
SZ-R6 (vivienda bifamiliar)	2.248,08 m ²	839,08 m ²
SZ-R7 (vivienda bifamiliar)	2.204,90 m ²	1.118,77 m ²
SZ-R8 (vivienda bifamiliar)	2.247,07 m ²	1.118,77 m ²
SZ-RO9 (vivienda bifamiliar)	2.544,89 m ²	1.398,46 m ²
SZ-R10 (vivienda bifamiliar)	2.718,65 m ²	1.398,46 m ²
SZ-R11 (viviendas adosadas)	1.304,86 m ²	630 m ²
Total Zonas Privadas	33.384,91 m ²	
TOTAL SECTOR	64.009,23 m²	19.272,55 m²

Antolatutako
partzeletako azalerak
eta eraikigarritasunak

35B Sektoreko
(Larrakoetxe)
Birpartzelazio
Proiektua. Leioa, 2011

A su vez, tanto el Plan Parcial y el Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Larrakoetxe definen una sola unidad de ejecución coincidente con la totalidad del ámbito delimitado.

En cumplimiento de estas previsiones, con fecha 30 de junio de 2010, tras la iniciativa respaldada por propietarios que representaban más del 50 % del suelo del sector, se formalizó el **convenio urbanístico regulador de la gestión concertada de la Unidad** entre el Ayuntamiento de Leioa y dichos propietarios. Dicho convenio fue objeto de previa aprobación por el Pleno Municipal en su sesión de 22 de junio de 2010.

Con arreglo a la estipulación segunda de dicho convenio, **mediante escritura pública instrumentada ante la fe del Notario don Ramón Múgica Alcorta en fecha 26 de julio de 2010 (nº 1113 de su protocolo) se elevó a pública la constitución de la Junta**, acuerdo adoptado en la Asamblea General Constituyente de la Junta celebrada el día 22 de julio de 2010. Hecha pública la constitución de la Junta mediante anuncio publicado en el BOB nº 146 de 2 de agosto de 2010 y notificada individualizadamente la misma a los propietarios no promotores a efectos de ejercicio de su derecho de adhesión a la misma, **la totalidad de los propietarios de la Unidad consintieron en su adhesión a la Junta, conforme instrumentaron en las escrituras de adhesión correspondientes ante igual Notario.**

Mediante Decreto de Alcaldía de 23 de noviembre de 2010, se procedió por el Ayuntamiento de Leioa a la aprobación de la citada escritura pública y mediante Orden Foral 1213/2010 de 29 de noviembre de 2010 del Departamento Foral de Transportes y Urbanismo de Bizkaia se acordó la inscripción de la Junta de Concertación del Sector Larrakoetxe en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico de la Diputación Foral de Bizkaia con el número CN-74 de la sección A, página CN-74.

1.3.C.- Tramitación del expediente de reparcelación

La tramitación del presente proyecto de reparcelación se desarrollará conforme a los términos establecidos en la legislación de aplicación (artículo 43.3 y conexos de la Ley 2/2006 de 30 de junio). A tal efecto, la Asamblea General de la Junta de Concertación deberá prestar aprobación inicial del proyecto. Posteriormente dicho acuerdo será objeto de publicación en el BOB y de notificación y citación personal al conjunto de interesados en el proyecto por plazo de veinte días de información pública. Las alegaciones que, eventualmente, se formulen al respecto, se informarán por la Junta. Tras ello, el Ayuntamiento prestará aprobación definitiva del proyecto, con las modificaciones consecuentes, en su caso, a la estimación de alegaciones. En fin, se expedirá el título administrativo que protocolice la reparcelación a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad nº 10 de los de Bilbao.

Kontzertazio- edo
Hitzarmen-
batzordearen sorrera

35B Sektoreko
(Larrakoetxe)
Birpartzelazio
Proiektua. Leioa, 2011

KLAUSULAK:

CLÁUSULAS:

Lehenen. —Hitzarmenaren xedea

Exekuzioaren Hirigintza Hitzarmen honen helburua da Lurzoruaren Legearen 160.2 artikuluan zehazturiko konpromisoak arautzea. Konpromiso horiek Udalean berretsiko dira behin betiko Hirigintza Hitzarmen gisa aurkezteko. Ondorengoak izango dira konpromiso horiek:

- Hitzarmen-batzordea osatzea, lege-testu beraren 161. artikuluan aurreikusitakoaren arabera.
- Batzar horren bidez birpartzelazio agiria egitea, hirigintzako etekinak eta kargak berdinbanatzeko.
- Nahitaez eta doan laga beharreko lursailen eta ondasunen ekarpena egitea, plangintzan edo Hitzarmenean bertan zehazturiko baldintzetan.
- Legeak, plangintzak edo hitzarmenak Sektoreari ezarritako hirigintza-karga guztiak bere gain hartzea eta hirigintzari, azpiegiturei eta zerbitzuei dagozkien lanak gauzatzea.

Primera. —Objeto del Convenio

Constituye el objeto del presente Convenio Urbanístico de ejecución, la regulación de los compromisos señalados en el artículo 160.2 de la Ley del Suelo, que serán ratificados en sede municipal para su elevación en forma de Convenio Urbanístico definitivo, que se relacionan a continuación:

- Constituirse en Junta de Concertación conforme a lo previsto en el artículo 161 del mismo cuerpo legal.
- Formular, a través de la citada Junta, el documento de reparcelación para la equidistribución de los beneficios y cargas de urbanización.
- Aportar los terrenos y bienes de cesión obligatoria y gratuita en los términos establecidos en la Ley, el planeamiento o el propio Convenio.
- Asumir la totalidad de las cargas de urbanización y ejecutar las obras de urbanización, infraestructuras y servicios atribuidas al Sector por la Ley, el planeamiento o el propio Convenio.

Hitzarmenaren helburuak

35B Sektoreko (Larrakoetxe)
Hitzarmen Batzordearen eta
Leioako Udalaren arteko
hitzarmena, 2010

Por lo tanto, en la cuantificación de los derechos afectados se ha atendido estrictamente al criterio de la proporcionalidad, sin ningún tipo de ponderación. No obstante, procede significar que las edificaciones actualmente existentes que se localizan sobre las parcelas de origen números 1-A, 2-C y 5 se consolidan y se incorporan al patrimonio de sus titulares, por lo que la edificabilidad correspondiente no es objeto de reparto, no participando tampoco en gastos de urbanización.

Conforme al artículo 10 de los Estatutos de la Junta, la titularidad de las propiedades computables se acreditará mediante certificación expedida por el Registro de la Propiedad, en su defecto por testimonio notarial de título de adquisición, y a falta de ambos, por declaración jurada del propietario en la que se hace constar la superficie, los propietarios colindantes y el título de adquisición, acompañándose un plano de los terrenos y cuantos documentos puedan acreditar su condición de propietario.

A su vez, y de acuerdo con lo señalado en el artículo 11 de los Estatutos de la Junta y en el artículo 103.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, en caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, prevalecerá ésta sobre aquellos en el expediente de reparcelación. De otra parte, si la discrepancia se plantea en el orden de la titularidad de los derechos, la resolución definitiva corresponde a los Tribunales ordinarios conforme al artículo 103.4 del referido cuerpo legal. No obstante las cuestiones de linderos podrán resolverse en el propio Proyecto de Reparcelación, si media conformidad de los interesados.

La Unidad de Ejecución objeto de reparcelación tiene asignada una edificabilidad física sobre rasante máxima de 19.272,55 metros cuadrados, de los cuales 271,52 metros cuadrados se corresponden con edificaciones existentes que se consolidan, por lo que la nueva edificabilidad generada es de 19.001,03 metro cuadrados, que en aplicación de los coeficientes de ponderación a los que se hará mención en el apartado subsiguiente, resulta igual a 9.335,07 Unidades Homogéneas de Aprovechamiento (UHA).

De conformidad con lo establecido en la Ley 2/2006 de 30 de junio (artículo 27.1 y conexos), corresponde al Ayuntamiento el suelo correspondiente al 15 % de la edificabilidad urbanística media, libre de cargas de urbanización que deberá ser cedido gratuitamente.

En este sentido, toda vez que el aprovechamiento de la unidad objeto de reparto es equivalente a 9.335,07 Unidades Homogéneas de Aprovechamiento (UHA), el aprovechamiento cuyo titular es el Ayuntamiento de Leioa es el 15% del mismo, es decir, 1.400,26 UHA.

UHA: unidad
homogénea de
aprovechamiento =
m2(s) ponderatu
(irabazkizko)

Doan laga beharreko
eraikigarritasuna

35B Sektoreko
(Larrakoetxe)
Birpartzelazio
Proiektua. Leioa, 2011

1. CRITERIOS DE VALORACIÓN DEL SUELO

Para llevar a cabo las valoraciones del suelo urbanizado de cada uno de los dos tipos de regímenes coexistentes en el Sector, de promoción libre y de Protección Oficial, se ha utilizado el METODO DEL VALOR RESIDUAL y las fórmulas correspondientes a ambos regímenes que son los siguientes:

$$K) \text{ Promoción Libre: } V_{r1} = 0,71 \cdot V_{v1} - C_{c1} \quad (0,71 = 1/1,4)$$

$$L) \text{ Promoción Protección oficial: } V_{r2} = 20\% \cdot V_{v2}$$

Siendo:

V_{r1} y V_{r2} : Valor residual de cada tipo de promoción

V_{v1} y V_{v2} : Valor de venta de cada tipo de producto inmobiliario

C_{c1} y C_{c2} : Costo de construcción de cada tipo de producto inmobiliario.

Lurzoru
urbanizatuaren balioak
kalkulatzeke formulak

35B Sektoreko
(Larrakoetxe)
Birpartzelazio
Proiektua. Leioa, 2011

1d VALORES DEL SUELO URBANIZADO

1.d.1 De la Promoción Libre

A partir de los valores totales de venta y de coste del producto inmobiliario de promoción libre y aplicando la fórmula del Valor Residual, obtendremos el valor del suelo urbanizado, de la siguiente forma:

$$VR1 = 0,71 \times VV1 - CC1$$

$$VR1_{\text{bifamiliar}} = 0,71 \times 41.057.332,34 - 13.457.661,84$$

$$VR1_{\text{bifamiliar}} = 15.693.044,12 \text{ €}$$

$$VR1_{\text{adosado}} = 0,71 \times 3.123.879,30 - 1.103.302,95 \text{ €}$$

$$VR1_{\text{adosado}} = 1.114.651,35 \text{ €}$$

1.d.2 De la promoción pública de protección oficial (VPO)

Se aplica el valor máximo de venta, que no debe superar el 20% del precio de venta

$$VR2 = 0,2 \times VV2$$

$$VR2 = 0,2 \times 15.575.946,19 \text{ €}$$

$$VR2 = 3.115.189,24 \text{ €}$$

Lurzoru
urbanizatuaren balioak

35B Sektoreko
(Larrakoetxe)
Birpartzelazio
Proiektua. Leioa, 2011

1e VALORES DE REPERCUSIÓN DEL SUELO SOBRE EL M2 CONSTRUIDO

1.e.1 Valor de repercusión del suelo urbanizado

Partiendo del valor obtenido en el apartado 1.d referente al suelo urbanizado, y relacionándolos en cada caso, con la superficie total edificable sobre rasante, obtendremos unos valores de repercusión del suelo urbanizado para cada uno de los usos definidos.

a) Viviendas de promoción libre

$$VRSU_{VL \text{ bifamiliar}} = VR1_{\text{bifamiliar}} / m^2_{VL \text{ bifamiliar}} = 15.693.044,12 / 8.102,89$$

$$VRSU_{VL \text{ bifamiliar}} = 1.936,72 \text{ €/m}^2$$

$$VRSU_{VL \text{ adosado}} = VR1_{\text{adosado}} / m^2_{VL \text{ adosado}} = 1.114.651,35 / 630$$

$$VRSU_{VL \text{ adosado}} = 1.769,29 \text{ €/m}^2$$

b) Viviendas de Protección Oficial (VPO)

$$VRSU_{VPO} = VR2 / m^2_{VPO} = 3.115.189,24 / 10.539,71$$

$$VRSU_{VPO} = 295,57 \text{ €/m}^2$$

Lurzoru
urbanizatuaren
erreperkusio-balioak

35B Sektoreko
(Larrakoetxe)
Birpartzelazio
Proiektua. Leioa, 2011

1.e.2 Valor de repercusión del suelo sin urbanizar

La repercusión por m² de la urbanización la obtenemos restando a cada uso el costo de urbanización que se le asigna.

Para ello calculamos primeramente la repercusión global de la urbanización por m²:

$$\begin{aligned} \text{VRU} &= \text{GU/edif.max} = 7.074,096,18 / 19.272,60 \text{ m}^2 \\ \text{VRU} &= 367,05 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

ez dago batere argi

A este valor medio se le aplican distintos coeficientes según la repercusión de la urbanización en cada una de las tipologías. Dada la ordenación prevista, se mayor la carga para las bifamiliares y adosadas, ya que consumen mayor cantidad de suelo por m² construido.

De este modo, los valores aplicados son los siguientes:

$$\begin{aligned} \text{VRU VL bifamiliar} &: 616,65 \text{ €/m}^2 \\ \text{VRU VL adosado} &: 563,06 \text{ €/m}^2 \\ \text{VRU VPO} &: 179,34 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

Partiendo de los valores obtenidos en el apartado anterior y relacionándolos en cada caso con el valor de repercusión del suelo urbanizado obtendremos los valores de repercusión del suelo sin urbanizar para cada uno de los casos, de la forma siguiente:

a) Viviendas de promoción libre bifamiliar

$$\begin{aligned} \text{VRUVL} &= \text{VRSU VL} - \text{VRU} = 1.936,72 \text{ €/m}^2 - 616,65 \text{ €/m}^2 \\ \text{VRUVL bifamiliar} &= 1.320,07 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

b) Viviendas de promoción libre adosado

$$\begin{aligned} \text{VRUVL} &= \text{VRSU VL} - \text{VRU} = 1.769,29 \text{ €/m}^2 - 563,06 \text{ €/m}^2 \\ \text{VRUVL adosado} &= 1.206,23 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

b) Viviendas de Protección Oficial (VPO)

$$\begin{aligned} \text{VRUVPO} &= \text{VRSU VPO} - \text{VRU} = 295,57 \text{ €/m}^2 - 179,34 \text{ €/m}^2 \\ \text{VRUVPO} &= 116,23 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

Urbanizatu gabeko
lurzoruaren
erreperkusio-balioak

35B Sektoreko
(Larrakoetxe)
Birpartzelazio
Proiektua. Leioa, 2011

1f COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

En base a los valores de repercusión del suelo sin urbanizar, y tomando como uso característico la vivienda libre bifamiliar obtenemos los siguientes coeficientes de ponderación:

TIPOLOGIA	VR SUELO SIN URBANIZAR	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN
bifamiliar	1.320,07 €/m ²	1
adosado	1.206,23 €/m ²	0,914
VPO	116,23 €/m ²	0,088

TIPOLOGIA	URBANIZATUTAKO Lb	PONDERAZIO-KOEF.
familiabikoa	1.936,72 euro/m2(s)	1
atxikia	1.769,29 euro/m2(s)	0,914
BOE	295,57 euro/m2(s)	0,153

2/2006 Legeko 35. artikulua dio lurzoru urbanizatuaren erreperkusio-balioa dela erabili behar dena ponderazio-koefizienteak kalkulatzeko; baina, bestetik, onartzen da birpartzelazioaren jabeek (ados egotekotan) irizpideak aldatu ditzaketela; hemen, urbanizatu gabeko balioekin kalkulatu da

La aplicación de los distintos coeficientes expuestos determina una edificabilidad urbanística ponderada para la unidad de ejecución que se expresa en 9.606,59 Unidades Homogéneas de Aprovechamiento (UHA), si bien, habida cuenta de las dos edificaciones existentes que se consolidan, el nuevo aprovechamiento urbanístico objeto de distribución queda realmente cuantificado en 9.335,07 UHA, según se detalla en el siguiente cuadro:

PARCELAS	SUPERFICIE M2	EDIFICABILIDAD M2	NÚMERO DE VIVIENDAS	COEF.	U.H.A. TOTALES	U.H.A. NUEVAS
USO RESIDENCIAL						
RESIDENCIAL VPO						
P-1.1	2.302,46	1.697,04	19	0,088	149,46	149,46
P-1.2	1.913,38	1.607,73	18	0,088	141,59	141,59
P-1.3	9.034,14	7.234,94	81	0,088	637,18	637,17
RESIDENCIAL LIBRE BIFAMILIAR						
P-2 (Vivienda Existente Unifamiliar)	711,33	121,52	1	1,000	121,52	0,00
P-3.1	591,50	279,69	2	1,000	279,69	279,69
P-3.2	746,75	279,69	2	1,000	279,69	279,69
P-3.3	774,87	279,69	2	1,000	279,69	279,69
P-3.4	758,09	279,69	2	1,000	279,69	279,69
P-3.5	710,78	279,69	2	1,000	279,69	279,69
P-3.6	890,25	279,69	2	1,000	279,69	279,69
P-4	924,66	279,69	2	1,000	279,69	279,69
P-5 (Vivienda Existente)	758,26	150,00	1	1,000	150,00	0,00
P-6.1	750,56	279,69	2	1,000	279,69	279,69
P-6.2	750,56	279,69	2	1,000	279,69	279,69
P-6.3	746,96	279,69	2	1,000	279,69	279,69
P-7.1	641,40	279,69	2	1,000	279,69	279,69
P-7.2	521,16	279,69	2	1,000	279,69	279,69
P-7.3	521,17	279,69	2	1,000	279,69	279,69
P-7.4	521,17	279,69	2	1,000	279,69	279,69
P-8.1	654,45	279,69	2	1,000	279,69	279,69
P-8.2	518,32	279,69	2	1,000	279,69	279,69
P-8.3	519,80	279,69	2	1,000	279,69	279,69
P-8.4	554,39	279,69	2	1,000	279,69	279,69
P-9.1	500,00	279,69	2	1,000	279,69	279,69
P-9.2	500,00	279,69	2	1,000	279,69	279,69
P-9.3	500,00	279,69	2	1,000	279,69	279,69
P-9.4	500,00	279,69	2	1,000	279,69	279,69
P-9.5	544,89	279,69	2	1,000	279,69	279,69
P-10.1	549,54	279,69	2	1,000	279,69	279,69
P-10.2	499,98	279,69	2	1,000	279,69	279,69
P-10.3	499,98	279,69	2	1,000	279,69	279,69
P-10.4	499,98	279,69	2	1,000	279,69	279,69
P-10.5	669,21	279,69	2	1,000	279,69	279,69
RESIDENCIAL LIBRE ADOSADA						
P-11	1.304,86	630,00	6	0,914	575,53	575,53
TOTAL	33.384,61	19.272,95	182		9.606,60	9.335,07

I. 6. B.- Criterios de adjudicación

El presente Proyecto de Reparcelación conjuga los criterios previstos en el artículo 44 de la Ley 2/2006 de 30 de junio con una adjudicación coherente con la ordenación prevista en las Plan General de Ordenación Urbana de Leioa y en el Plan Parcial del Sector Larrakoetxe al objeto de posibilitar el desarrollo y ejecución de la totalidad de las determinaciones del planeamiento para la Unidad de Ejecución.

En este sentido debe advertirse que se ha optado por configurar un total de treinta y cuatro parcelas privatizables con uso residencial y posibilidades edificatorias denominadas P-1.1, P-1.2, P-1.3, P-2, P-3.1, P-3.2, P-3.3, P-3.4, P-3.5, P-3.6, P-4, P-5, P-6.1, P-6.2, P-6.3, P-7.1, P-7.2, P-7.3, P-7.4, P-8.1, P-8.2, P-8.3, P-8.4, P-9.1, P-9.2, P-9.3, P-9.4, P-9.5, P-10.1, P-10.2, P-10.3, P-10.4 y P-11, además de dos parcelas P-12 y P-13 destinadas a equipamiento comunitario para la ampliación del centro escolar Haurreskola, por lo que no tienen atribuida edificabilidad urbanística.

De conformidad con las previsiones del Plan Parcial del Sector Larrakoetxe la parcela mínima edificable se establece a efectos del proyecto de reparcelación en 499 m² de superficie, resultando de aplicación a efectos de posteriores divisiones lo dispuesto en los artículos 11 y 12 de las Ordenanzas del referido Plan Parcial.

Las diferencias que se producen por excesos y defectos de adjudicación son objeto de compensación económica con arreglo al valor de la Unidad Homogénea de Aprovechamiento (U.H.A.) fijado en **2.134,20 euros** para las unidades urbanizadas, en función de los cálculos contenidos en el documento técnico que se acompaña como **Anexo nº 9** (Determinación de Unidades Homogéneas de Aprovechamiento y Coeficientes de Ponderación)

Para determinar el valor atribuible a la Unidad Homogénea de Aprovechamiento sin urbanizar, se descuenta del valor anterior el correspondiente al conjunto de cargas de urbanización del Sector. De este modo la repercusión el valor de la UHA Sin Urbanizar asciende a la cantidad de **1.242,87 €/UHA**.

Urbanizatutako lurzoru-balioen batuketan, zati aprobetxamendu ponderatua:

15.693.044,20 euro
(famiabikoak)

+
1.114.651,35 euro (atxikiak)

+
3.115.189,24 euro (BOE)

=
19.922.884,79 euro

zati

9.335,07 UHA edo m2(s)
ponderatu

=
2.134,20 euro/m2(s) ponderatu

I.8.- CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

De acuerdo con lo preceptuado en el artículo 100 del Reglamento de Gestión Urbanística, en la Cuenta de Liquidación Provisional se establece, con costes reales, un saldo provisional de los gastos de ejecución de la unidad. Todo propietario, al que le sea adjudicado un aprovechamiento, deberá satisfacer el saldo que resulte de esta cuenta en función a tal adjudicación.

Se computan como cargas de urbanización, las siguientes:

a.- Urbanización de la unidad que, de acuerdo con la estimación realizada en el Programa de Actuación Urbanizadora se cuantifica en **6.152.235,82 €, I.V.A. incluido.**

b.- Indemnización por las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que no puedan conservarse y deban ser demolidas, en la suma de **41.885,07 euros**

c.- Costes de los honorarios de Arquitectos, Letrados y Aparejador y demás profesionales por la intervención en el desarrollo urbanístico, incluyendo el levantamiento topográfico, la redacción de los instrumentos de ordenación, la redacción de los Proyectos de Reparcelación y Urbanización, Estudio y Proyecto de Seguridad y Salud, Control de Calidad y dirección de la obra urbanizadora, así como los correspondientes a los anuncios y publicaciones y a la inscripción registral del proyecto de reparcelación, y demás gastos de gestión en un total provisional de **879.975,29 €, I.V.A. incluido.**

La cifra total obtenida ascendente a **7.074.096,18 €** por los conceptos anteriormente indicados es únicamente provisional, por lo que solamente goza del carácter orientativo que le otorga el artículo 127.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, a cuenta de la futura liquidación definitiva.

Por tanto, los errores y omisiones que se adviertan, así como las rectificaciones que se estimen procedentes se tendrán en cuenta en la liquidación definitiva, pero en modo alguno suspenderán la exigibilidad de los saldos provisionales que se aprueben con el presente Proyecto.

La posibilidad de introducir futuras modificaciones a los saldos obtenidos en la cuenta de liquidación provisional, a fin de ajustar la misma a los gastos reales producidos, implica que lo verdaderamente relevante a estos efectos sea el porcentaje del total con el que participa cada parcela resultante en los costes de urbanización de la Unidad objeto de reparcelación, toda vez que dicho porcentaje resulta inmutable y permitirá deducir el saldo definitivo de cada parcela y propietario.

II.4.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO CUYO TITULAR ES EL ILMTO. AYUNTAMIENTO DE LEIOA

De conformidad con lo establecido en el artículo 27 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, y como materialización de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, el Ayuntamiento de Leioa obtiene la cesión gratuita libre de cargas de urbanización del suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad ponderada del ámbito de ejecución, con exclusión de la ya consolidada.

En este sentido, toda vez que la edificabilidad urbanística ponderada de la unidad es de 9.335,07 UHA, según informe del **Anexo nº 9**, el aprovechamiento cuyo titularidad corresponde al Ayuntamiento de Leioa es el 15% del mismo, es decir, 1.400,26 UHA. Dicho aprovechamiento se localiza en las parcelas edificables de resultado identificadas como P-9.1, P-9.2, P-9.3, P-9.4 y P-9.5, destinadas a uso residencial bajo la tipología de vivienda bifamiliar.

Esta asignación supone un defecto de adjudicación equivalente a 1,81 UHA, por lo que se reconoce a favor de la Administración municipal una indemnización compensatoria por importe de 3.864,38 euros resultado de aplicar al defecto reconocido el valor de repercusión del suelo urbanizado por UHA que se fija en el proyecto de reparcelación.

$$1,81 \text{ UHA} \times 2.134,20 \text{ euro/UHA} = 3.862,90 \text{ euro}$$

PARCELA P-1.2

a.- SUPERFICIE: 1.913,38 m²

b.- DESCRIPCIÓN: "Parcela edificable denominada P-1.2, con forma irregular e incluida en la unidad de ejecución delimitada por el Sector 35-B Larrakoetxe del Plan General de Ordenación Urbana de Leioa, como suelo urbanizable con uso global residencial y destinada a la construcción de viviendas de protección oficial".

c.- LINDEROS:

- Norte, con parcela P-1.1
- Sur, con parcela P-1.3
- Este, con parcela P-3.6
- Oeste, con parcela P-14 destinada a zonas verdes públicas

d.- EDIFICABILIDAD: Esta parcela tiene asignada una edificabilidad máxima total de 1.607,73 metros cuadrados sobre rasante.

e.- AFECCION REAL: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 178 del Reglamento de Gestión Urbanística y a efectos de lo dispuesto en el artículo 19 del Real Decreto 1093/1997, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, queda constituida una afección real en garantía del cumplimiento de la ejecución de las obras de urbanización, a favor del Ayuntamiento de Leioa, ascendiendo a un importe total provisional de 126.204,53 euros y participando esta parcela en tales gastos en un porcentaje del 1,78%.

f.- OBSERVACIONES: La superficie de la presente parcela resultante proviene de las fincas iniciales nº 2C y 2D.

g.- ADJUDICATARIO:

URBANIZADORA ELORDIGANE S.A.9,96%
VIVIENDAS DE VIZCAYA S.A.90,04%

Partzela baten
esleipena

35B Sektoreko
(Larrakoetxe)
Birpartzelazio
Proiektua. Leioa, 2011

DERECHOS INICIALES

TITULAR	PARCELA ORIGEN	SUPERFICIE AFORTADA	PARTICIPACION INICIAL	UHA TOTALES SECTOR	UHA EDIF. EXISTENTES	REPARTO UHA NUEVAS	CESION 15%	PARTICIPACION FINAL
DÑA. LAURA Y DÑA. LOURDES TORICES LEQUERICA	1-A	4.701,09						
	1-B	3,65						
	Subtotal	4.704,64	7,50%	720,619	60,000	660,619	561,526	6,02%
FABRI HOGAR S.A.	2-A	4.208,92						
	2-B	1.773,34						
	2-C	9.578,35						
	2-D	1.548,97						
Subtotal		17.105,58	27,27%	2620,094	90,000	2530,094	2150,580	23,04%
ANGEL SANTOS RUIZ / NEREA OTAGILA	3	380,00	0,51%	58,205		58,205	49,475	0,53%
FINOS. ACHALANDABASO ZUBIAUR	4	10.533,21	16,70%	1613,362		1613,362	1371,363	14,69%
CASILDA ARZA BERAZA	5	1.777,94	2,83%	272,330	121,520	150,810	128,189	1,37%
JAVIER BILBAO MAROTO	6	1.777,94						
Subtotal	8	1.000,50						
MERCEDES BILBAO MAROTO	7	2.778,44	4,43%	425,579		425,579	361,742	3,88%
JOSÉ BILBAO ARZA	9	208,97	0,33%	32,008		32,008	27,207	0,29%
URBANIZADORA ELORDIGANE S.L.	9	2.925,53	4,66%	448,109		448,109	380,893	4,08%
FDO. JAVIER Y ROSA Mª INMACULADA ZUBIAUR CARRASSON	10	12.931,65	20,62%	1980,766		1980,766	1683,651	18,04%
VIVIENDAS DE VIZCAYA S.A.	11	8.371,12	13,36%	1282,220		1282,220	1089,897	11,68%
AYUNTAMIENTO DE LEOA (15%)							1403,261	15,09%
SUPERFICIE CON APROVECHAMIENTO		62.717,20	100,00%	9.506,59	271,52	9.335,07	9.335,07	100,00%

PROPUESTA DE REPARTO DERECHOS				
ADJUDICATARIO	SUPERFICIE APORTADA	PORCENTAJE PARTICIPACIÓN	REPARTO U.H.A.	PARTICIPACIÓN EN COSTES URB.
DÑA. LAURA Y DÑA. LOURDES TORICES LEQUERICA	4.704,64	6,02%	561,53	7,08%
FABRI HOGAR S.A.	17.105,58	23,04%	2150,58	27,10%
ANGEL SANTOS RUIZ / NEREA OTAOLA	380,00	0,53%	49,47	0,62%
HNOS. ACHALÁNDABASO ZUBIAUR	10.533,21	14,69%	1371,38	17,28%
CASILDA ARZA BERAZA	1.777,94	1,37%	128,19	1,62%
JAVIER BILBAO MAROTO	2.778,44	3,88%	361,74	4,56%
MERCEDES BILBAO MAROTO	1.000,62	1,40%	130,28	1,64%
JOSÉ BILBAO ARZA	208,97	0,29%	27,21	0,34%
URBANIZADORA ELORDIGANE S.L.	2.925,53	4,08%	380,89	4,80%
FCO. JAVIER Y ROSA Mª INMACULADA ZUBIAUR CARRASSON	12.931,85	18,04%	1683,65	21,22%
VIVIENDAS DE VIZCAYA S.A.	8.371,12	11,68%	1089,89	13,74%
AYUNTAMIENTO DE LEIOA (15%)		15,00%	1400,26	0,00%
TOTALES	62.717,70	100,00%	9.335,07	100,00%

VALOR URBANISTICO DEL SUELO.	
VALOR TOTAL DEL SUELO SIN URBANIZAR	12.848.788,53 €
COSTES DE URBANIZACIÓN	7.074.096,18 €
VALOR TOTAL DEL SUELO URBANIZADO	19.922.884,71 €
REPERCUSIÓN SUELO URBANIZADO POR UHA	2.134,20 €
REPERCUSIÓN SUELO SIN URBANIZAR POR UHA	1.242,87 €
REPERCUSIÓN COSTES URBANIZACION POR UHA	891,32 €
UHA QUE PARTICIPAN EN COSTES	7.936,62

CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL									
TITULAR	SUPERFICIE APORTADA	CUOTA NETA PARTICIPACIÓN	U.H.A. INICIALES	U.H.A. ADJUDICADAS	DIFERENCIAS	COMPENSACIÓN U.H.A.	DIFERENCIAS	PARTICIPACIÓN COSTES %	REPARTO COSTES URBANIZACIÓN
DÑA. LAURA Y DÑA. LOURDES TORICES LEQUERICA	4.704,64	6,02%	561,53	561,54	0,11	243,35 €	-144,00 €	7,08%	569.607,87 €
FABRI HOGAR S.A.	17.105,58	23,04%	2.150,34	2.151,08	0,50	1.055,65 €	-72,00 €	27,10%	1.917.307,91 €
ANGEL SANTOS RUIZ / NEREA OTAOLA	380,00	0,53%	49,47	49,49	0,02	33,01 €	-36,00 €	0,62%	44.111,59 €
HNOS. ACHALÁNDABASO ZUBIAUR	10.533,21	14,69%	1.371,38	1.371,69	0,31	654,52 €	-144,00 €	17,28%	1.222.620,55 €
CASILDA ARZA BERAZA	1.777,94	1,37%	128,19	128,22	0,03	66,34 €	-1.053,09 €	1,62%	114.285,49 €
JAVIER BILBAO MAROTO	2.778,44	3,88%	361,74	361,83	0,09	187,44 €	-3.353,65 €	4,56%	322.507,54 €
MERCEDES BILBAO MAROTO	1.000,62	1,40%	130,28	130,31	0,03	70,72 €	-720,00 €	1,64%	116.148,35 €
JOSÉ BILBAO ARZA	208,97	0,29%	27,21	27,22	0,01	30,38 €	0,00 €	0,34%	25.381,92 €
URBANIZADORA ELORDIGANE S.A.	2.925,53	4,08%	380,89	380,98	0,09	186,27 €	0,00 €	4,80%	339.576,38 €
FCO. JAVIER Y ROSA Mª INMACULADA ZUBIAUR CARRASSON	12.931,85	18,04%	1.683,65	1.684,03	0,38	806,46 €	0,00 €	21,22%	1.501.024,28 €
VIVIENDAS DE VIZCAYA S.A.	8.371,12	11,68%	1.089,89	1.090,13	0,24	517,46 €	-38.362,34 €	13,74%	871.655,35 €
AYUNTAMIENTO DE LEIOA	0,00	15,00%	1.400,26	1.398,45	-1,81	-3.864,38 €	0,00 €	0,00%	0,00 €
TOTALES	62.717,70	100,00%	9.335,07	9.335,07	0,00	0,00 €	-41.895,07 €	100,00%	7.074.096,18 €

Valores negativos = Saldo acreedor

Behin-behineko
likidazioaren kontu-
taula

35B Sektoreko
(Larrakoetxe)
Birpartzelazio
Proiektua. Leioa, 2011